



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 649
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REISTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951555649

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 201 701	12 898 228
Sum inntekter		13 201 701	12 898 228
Kostnader			
Lønnskostnad		1 328 297	1 253 658
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 071	26 239
Annen driftskostnad		10 256 863	8 201 738
Sum kostnader		11 623 231	9 481 635
Driftsresultat		1 578 470	3 416 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 621	36 257
Sum finansinntekter		74 621	36 257
Annen finanskostnad		2 274 104	1 877 386
Sum finanskostnader		2 274 104	1 877 386
Netto finans		-2 199 483	-1 841 129
Resultat før skattekostnad		-621 013	1 575 464
Årsresultat		-621 013	1 575 464
Totalresultat		-621 013	1 575 464
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-621 013	1 575 464
Sum overføringer og disponeringer		-621 013	1 575 464



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 966 142	65 966 142
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		85 492	123 563
Sum varige driftsmidler		66 051 634	66 089 705
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		215 432	174 303
Sum finansielle anleggsmidler		215 432	174 303
Sum anleggsmidler		66 267 066	66 264 008
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		209 541	181 393
Sum fordringer		209 541	181 393
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 107 930	3 885 403
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 107 930	3 885 403
Sum omløpsmidler		2 317 470	4 066 796
SUM EIENDELER		68 584 537	70 330 804



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 100	16 100
Sum innskutt egenkapital		16 100	16 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 141 018	17 762 031
Sum opptjent egenkapital		17 141 018	17 762 031
Sum egenkapital		17 157 118	17 778 131
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 075 782	40 670 461
Øvrig langsiktig gjeld		10 898 542	10 864 020
Sum annen langsiktig gjeld		50 974 324	51 534 481
Sum langsiktig gjeld		50 974 324	51 534 481
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 352	247 745
Leverandørgjeld		118 166	408 038
Skyldige offentlige avgifter		74 606	56 086
Annen kortsiktig gjeld		247 970	306 323
Sum kortsiktig gjeld		453 094	1 018 192
Sum gjeld		51 427 419	52 552 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 584 537	70 330 804



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 346037

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 649
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REISTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.03.2025



Organisasjonsnr: 951 555 649
REISTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 201 701	12 898 228
Sum inntekter		13 201 701	12 898 228
Kostnader			
Lønnskostnad		1 328 297	1 253 658
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 071	26 239
Annen driftskostnad		10 256 863	8 201 738
Sum kostnader		11 623 231	9 481 635
Driftsresultat		1 578 470	3 416 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 621	36 257
Sum finansinntekter		74 621	36 257
Annen finanskostnad		2 274 104	1 877 386
Sum finanskostnader		2 274 104	1 877 386
Netto finans		-2 199 483	-1 841 129
Resultat før skattekostnad		-621 013	1 575 464
Årsresultat		-621 013	1 575 464
Totalresultat		-621 013	1 575 464
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-621 013	1 575 464
Sum overføringer og disponeringer		-621 013	1 575 464



Organisasjonsnr: 951 555 649
REISTAD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

65 966 142

65 966 142

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

85 492

123 563

Sum varige driftsmidler

66 051 634

66 089 705

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

215 432

174 303

Sum finansielle

anleggsmidler

215 432

174 303

Sum anleggsmidler

66 267 066

66 264 008

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

209 541

181 393

Sum fordringer

209 541

181 393

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

2 107 930

3 885 403

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 107 930

3 885 403

Sum omløpsmidler

2 317 470

4 066 796

SUM EIENDELER

68 584 537

70 330 804

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

16 100

16 100



Sum innskutt egenkapital	16 100	16 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	17 141 018	17 762 031
Sum opptjent egenkapital	17 141 018	17 762 031
Sum egenkapital	17 157 118	17 778 131
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	40 075 782	40 670 461
Øvrig langsiktig gjeld	10 898 542	10 864 020
Sum annen langsiktig gjeld	50 974 324	51 534 481
Sum langsiktig gjeld	50 974 324	51 534 481
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 352	247 745
Leverandørgjeld	118 166	408 038
Skyldige offentlige avgifter	74 606	56 086
Annen kortsiktig gjeld	247 970	306 323
Sum kortsiktig gjeld	453 094	1 018 192
Sum gjeld	51 427 419	52 552 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	68 584 537	70 330 804



Organisasjonsnr: 951 555 649
REISTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 441

REISTAD BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i REISTAD BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. mars 2025 kl. 19:00, Velferden, Lindebergåsen 31.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag om å installere målere på varmtvannsforbruk.
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av styre
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av grøntutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i REISTAD BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Annette Strømsborg Johnsen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0441 Reistad Borettslag.pdf
- 2. 0441 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Forslag om å installere målere på varmtvannsforbruk.

Forslag fremmet av:
Eva og Julius Moe i nr. 23B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er umulig å fastslå hva forslaget vil koste på kort sikt, men gjennomføringen vil helt sikkert medføre en kostnadsbesparelse på sikt. Etter det vi vet er det flere borettslag som har innført dette kostnadsbesparende tiltaket, og jeg antar at OBOS sentralt enkelt kan beregne kostnaden for investeringen. Montering av måler på varmtvannet vil jo være vesentlig lavere per enhet når det skal gjennomføres hos 161 enheter, enn kun for en!

Forslag om montering av måling av varmtvannsforbruket hos beboerne.



Energi og fyringsutgiftene er blant borettslagets største utgiftsposter, og den største posten i denne forbindelse er oppvarming av varmtvannet. Kostnaden fordeles på leilighetene etter areal, og vi har hver for oss liten eller ingen innflytelse på totalforbruket. Dersom kostnaden til oppvarming av varmtvannet blir fordelt etter forbruk, vil hver og en av oss føle at vi selv i vesentlig grad påvirker kostnaden på dette området. Med stor sannsynlighet vil kostnaden totalt sett bli redusert, selv om noen kanskje må ta en større del av kostnaden enn de gjør i dag.

Forslag:

1. Det monteres måler på varmtvannsinntaket i samtlige leiligheter i borettslaget.
2. Felleskostnadene opprettholdes i utgangspunktet uendret, men kostnad til oppvarming av vann budsjetteres særskilt.
3. Strømforbruket til oppvarming av vann separeres fra borettslagets øvrige strømforbruk.
4. Totalkostnaden med oppvarming av vann fordeles på de enkelte leilighetene etter utmålt forbruk.
5. Kostnaden etter pkt. 4 vurderes mot budsjett i pkt. 2. Dersom kostnaden er mindre enn «budsjettet» får leiligheten utbetalt mellomlegget, eventuelt redusert i neste belastning av felleskostnader, er forbruket større sendes tilleggsregning, eventuelt at beløpet tillegges i neste belastning av felleskostnader.

Styrets innstilling

Forslaget er godt, men tidspunktet er etter styrets syn feil. Innen få år må rørene i borettslaget rehabiliteres. Kostnaden for etablering vil være et sted mellom 1,5-2 millioner kr. I tillegg kommer et årlig administrasjonsgebyr. Det foreslås at saken tas opp igjen når rørene skal rehabiliteres.

Forslag til vedtak

Det foreslås at saken tas opp igjen når rørene skal rehabiliteres.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 163000.

Styreleder er ekstern, og ønsker et honorar på kr. 135000. Dette utbetales i perioden november 2025 - april 2026.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets godtgjørelse settes til 163 000
2. Styreleder honorar forskuddsbetaling med kr 135 000.
3. Grøntutvalget honoreres med kr 50 000.

Sak 8

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Annette Strømsborg Johnsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Farrukh Ahmed
- Nils Olav Årdal

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 2 ?
- 3 ?
- Jan Erik Kristiansen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tom Bjørnerud

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:



- Nils Olav Årdal

Sak 10

Valg av grøntutvalg

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Esther Borghild Grinaker Mohn
- Henriette Givskud
- Katrine Wiggen Kamstrup
- Marianne Weea Samuelsen



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEIDE

I perioden fra forrige generalforsamling har det vært avholdt 9 styremøter, budsjettmøte og regnskapsmøte.

Også i denne styreperioden har det vært nødvendig å avholde møte med Nortekk as og jurist fra adv. Dalan.

Taket som ble tekktet om i perioden 2021-22 har vi som før omtalt hatt visse problemer med.

Siste regnskapsår har to andelseiere måtte bo annet sted, mens vi har tørket opp og rehabilitert deres boliger. Det ble i fjor etablert nye, større avløp. Dette siste året har vi hevet ventilene på taket, slik det nå er, vil overskuddsvann renne over gesimsen og ikke inn i boligene på toppen. Vannrennene på fasaden er senket for å unngå at vann renner inn over tak, hvis de fylles med vann. Det er også etablert utvendige kummer med avrenning. Vi har valgt å koble fra varmekablene på taket, dette fordi de skapte is mot taket og vannet fant veien mellom isen og snøen. Vi har beholdt kabler i takrenner for å sikre at disse er åpne.

Av andre saker styret har jobbet med kan nevnes oppussing av 3 oppganger. Opprinnelig plan var å male.

Etterhvert ble det utvidet med nytt belegg. Så vedtok fjorårets generalforsamling å bytte dører etterhvert som oppgangene ble pusset opp. Det ble også nødvendig å bytte til ny moderne lysarmatur. Dette da lampene var utdatert, og det ikke lengre var mulig å få deler til disse.

Vi gjennomførte sist vinter radonmåling i kjellerleilighetene. Det viste seg at det i en blokk var høye verdier og der er det etablert radonutsug. Ny måling er i gang i kjellerleiligheter og enkelte 1 etg.

Det er få naboklager og Reistad borettslag fremstår som et attraktivt sted å bo. Dette gjenspeiler seg også i salgstid og eiendomspriser.

Vi berømmer grøntutvalget for den fine jobben de har gjort gjennom året. Vår eminente vaktmester må vi også få skryte av. Han sørger for at borettslaget er i tipp, topp stand.

Vi ble nødt til å øke leien med 4 % fra januar. Dette dekker den generelle prisstigningen, men de tjenester borettslaget er avhengig av har øket mer. Bl.a har kommunale avgifter igjen øket kraftig.

Styret har for 2025 budsjettet kun med normal drift og foreløpig ikke planlagt større arbeider. Det er nødvendig å styrke økonomien for å møte fremtidige utfordringer. Samtidig håper vi å få drahjelp i form av rentenedgang i løpet av året.

FORKLARING TIL REGNSKAPET

Posten drift- og vedlikehold er over budsjettet med ca 1,9 millioner. Dette skyldes skader på to leiligheter (1 million), innsetting av dører i 3 oppganger (600000) og tilleggarbeider på taket.

Posten andre driftskostnader - overskridelser skyldes kjøp av 2 nye skjær og skuffe til arbeidsmaskinen vår.



Til generalforsamlingen i Reistad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Reistad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap P 0441 Reistad Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REISTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 951 555 649, KUNDENR. 441

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 048 604	615 516
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-621 013	1 575 464
Tilbakeføring av avskrivning	14	38 071	26 239
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	1 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-594 679	-665 360
Innsk. øremerk. bankkto		-6 607	-3 255
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 184 228	2 433 088
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 864 376	3 048 604
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 317 470	4 066 796
Kortsiktig gjeld		-453 094	-1 018 192
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 864 376	3 048 604



REISTAD BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 649, KUNDENR. 441

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 979 370	12 511 838	13 129 000	13 566 000
Ladeinntekter EL-bil		8 381	0	0	0
Andre inntekter	3	213 950	386 390	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		13 201 701	12 898 228	13 129 000	13 566 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-992 897	-1 001 658	-1 064 000	-1 113 000
Styrehonorar	5	-291 400	-220 000	-155 000	-295 000
Avskrivninger	15	-38 071	-26 239	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-12 125	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-44 000	-32 000	-45 000	-45 000
Forretningsførerhonorar		-196 395	-186 510	-196 000	-206 000
Konsulenthonorar	7	-109 438	-78 932	-15 000	-150 000
Kontingenter		-32 200	-32 200	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-3 968 280	-2 501 917	-2 060 000	-1 912 000
Forsikringer		-628 692	-537 664	-575 000	-690 000
Kommunale avgifter	9	-2 310 376	-1 964 690	-2 293 000	-2 618 800
Energi/fyring		-1 221 836	-1 347 906	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-720 867	-656 564	-740 000	-750 000
Andre driftskostnader	10	-1 056 654	-883 230	-900 000	-969 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 623 231	-9 481 635	-9 587 000	-10 292 800
DRIFTSRESULTAT		1 578 470	3 416 593	3 542 000	3 273 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	74 621	36 257	0	0
Finanskostnader	12	-2 274 104	-1 877 386	-2 318 000	-2 245 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 199 483	-1 841 129	-2 318 000	-2 245 000
ÅRSRESULTAT		-621 013	1 575 464	1 224 000	1 028 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 575 464		
Fra opptjent egenkapital		-621 013	0		



REISTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 951 555 649, KUNDENR. 441

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	65 064 603	65 064 603
Tomt		901 539	901 539
Andre varige driftsmidler	14	85 492	123 563
Miljøbankkonto, øremerket		215 432	174 303
SUM ANLEGGSMIDLER		66 267 066	66 264 008
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		194 531	181 393
Andre kortsiktige fordringer	15	15 010	0
Driftskonto OBOS-banken		1 125 487	2 331 996
Skattetrekkskonto OBOS-banken		39 491	26 431
Sparekonto OBOS-banken		942 952	1 526 976
SUM OMLØPSMIDLER		2 317 470	4 066 796
SUM EIENDELER		68 584 537	70 330 804
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 161 * 100		16 100	16 100
Opptjent egenkapital		17 141 018	17 762 031
SUM EGENKAPITAL		17 157 118	17 778 131
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	40 075 782	40 670 461
Borettsinnskudd	17	10 693 600	10 693 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	204 942	170 420
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 974 324	51 534 481
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		118 166	408 038
Skyldige offentlige avgifter	19	74 606	56 086
Påløpte renter		12 352	195 987
Påløpte avdrag		0	51 758
Påløpte kostnader		169 419	224 442
Annen kortsiktig gjeld	20	78 552	81 881
SUM KORTSIKTIG GJELD		453 094	1 018 192

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 763 284
Forretningslokaler	182 664
Parkeringsleie	99 000
Oppvarming	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 047 948

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-57 250
Forretningslokale	-11 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 979 370

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forsikring	200 000
Nøkler	800
Utleie	13 150
SUM ANDRE INNETEKTER	213 950

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-654 596
Påløpte feriepenger	-78 552
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-155 981
Pensjonskostnader innskudd	-17 068
AFP-pensjon	-16 243
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-449
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Kantinekostnader	-522
Personalopplæring, kurs	-28 450
Bedriftshelsetjeneste	-17 685
Arbeidsklær	-19 601
SUM PERSONALKOSTNADER	-992 897

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 291 400.

I tillegg er det utbetalt kr 44 000 til grøntutvalget

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-41 736
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
Andre konsulenthonorarer	-64 064
SUM KONSULENTHONORAR	-109 438

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Opak AS	-90 501
Dalan Advokatfirma DA	-95 546
SNI Entreprenør AS	-490 000
Nortekk AS	-630 706
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 306 753
Drift/vedlikehold bygninger	-1 453 364
Drift/vedlikehold VVS	-156 221
Drift/vedlikehold elektro	-555 589
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-221 008
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 871
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 438
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 657
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-18 519
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-123 168
Kostnader leiligheter, lokaler	-54 550
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-9 144
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 968 280

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 632 553
Renovasjonsavgift	-677 823
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 310 376

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-50 964
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 331
Diverse leiekostnader/leasing	-41 221
Verktøy og redskaper	-5 999
Driftsmateriell	-39 911
Lyspærer og sikringer	-5 863
Vaktmestertjenester	-72 581
Vakthold	-52 350
Renhold ved firmaer	-350 703
Andre fremmede tjenester	-16 635
Trykksaker	-4 504
Andre kontorkostnader	-2 454
Telefon/bredbånd	-15 735
Telefon, annet	-15 236
Porto	-25
Drivstoff biler, maskiner osv.	-45 919
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-286 919
Forsikringer/avgifter biler	-23 041
Bank- og kortgebyr	-2 998
Velferdskostnader	-16 265
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 056 654

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 038
Renter av sparekonto i OBOS-banken	68 583
SUM FINANSINNTEKTER	74 621

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 273 854
Renter på leverandørgjeld	-250
SUM FINANSKOSTNADER	-2 274 104

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 19...	38 819 382
Tilgang 2001	21 393 865
Tilgang 2008	575 961
Tilgang 2009	938 040
Tilgang 2011	1 060 712
Tilgang 2012	890 142
Tilgang 2015	1 386 501
SUM BYGNINGER	65 064 603

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.115/bnr.67

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 141

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

REHABILITERING

Celsius Kulde AS	342 211
OBOS Prosjekt AS- Taktekking	643 010
OPAK AS	90 501
A. Furulund Asfalt AS	667 228
Dalan Advokatfirma DA	162 046
Steinbakken entreprenør AS - rehabilitering terrasser + asfaltering	1 060 022
Nortekk AS- Rehabilitering tak	13 044 470
SNI Entreprenør	490 000
DVS entreprenør- utskifting vinduer og dører	3 849 176
Malermester Kjell Pedersen AS	1 062 907
Balco AB - rehabilitering tak over terrasser	2 875 000
SUM KOSTNADER REHABILITERING	24 286 571

Kostnadsføring prosjekt 2020	-8 540 812
Kostnadsføring prosjekt 2021	-7 972 428
Kostnadsføring prosjekt 2022	-5 747 067
Kostnadsføring prosjekt 2023	-719 511
Kostnadsføring prosjekt 2024	-1 306 753
SUM REHABILITERING	0

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost for traktor			
Kostpris	45 000		
Avskrevet tidligere	-44 999		1
Feieutstyr			
Tilgang 2016	81 250		
Avskrevet tidligere	-81 249		1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2020	56 250		
Avskrevet tidligere	-37 500		
Avskrevet i år	-11 250		7 500
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2005	98 750		
Avskrevet tidligere	-98 749		1
Spreder			
Tilgang 1994	21 960		
Avskrevet tidligere	-21 959		1
Steamvasker			
Kostpris	36 250		
Avskrevet tidligere	-36 249		1
Utstyr til traktor			
Tilgang 2018	31 250		
Avskrevet tidligere	-26 412		
Avskrevet i år	-4 464		374
Wille 455B med utstyr			
Tilgang 2015	1 400 000		
Avskrevet tidligere	-1 399 999		1
WILLE VANNTANK			
Tilgang 2018	72 500		
Avskrevet tidligere	-56 532		
Avskrevet i år	-10 357		5 611
Peugeot varebil			
Tilgang 2013	45 000		
Avskrevet tidligere	-44 999		1
Peugeot varebil el-bil			
Tilgang 2021	120 000		
Avskrevet tidligere	-36 000		
Avskrevet i år	-12 000		
			72 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			85 492
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-38 071

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	15 010
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 010

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-40 256 220
Økning 2023	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	1 085 759
Nedbetalt i år	594 679
	-40 075 782
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-40 075 782

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977	-10 470 500
Tilført 2006	-68 900
Tilført 2008	-38 900
Tilført 2009	-38 900
Tilført 2011	-38 900
Tilført 2012	-37 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 693 600

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-204 942
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-204 942

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-39 491
Skyldig arbeidsgiveravgift	-35 115
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-74 606

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-78 552
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-78 552

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 693 600
Pantelån	40 075 782
TOTALT	50 769 382

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	65 064 603
Tomt	901 539
TOTALT	65 966 142



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.03.25

Selskapsnummer: 441 Selskapsnavn: REISTAD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.